

PHỤ LỤC III

CÁC MẪU BÁO CÁO GIAO DỊCH ĐÁNG NGỜ

(Ban hành kèm theo Thông tư số 27/2025/TT-NHNN ngày 15 tháng 9 năm 2025 của
Thống đốc Ngân hàng/Nhà nước Việt Nam)

Mẫu số 05

Dành cho đối tượng báo cáo là tổ chức kinh doanh bất động sản

BÁO CÁO GIAO DỊCH ĐÁNG NGỜ Ngày..... tháng..... năm.....		Số báo cáo: abcd/yyyy
PHẢI ĐIỀN ĐẦY ĐỦ THÔNG TIN VÀO CÁC TRƯỜNG YÊU CẦU CÓ DẤU * (Xem phần Hướng dẫn điền báo cáo)		
Báo cáo này có bổ sung/thay thế báo cáo nào trước không?		
☐ Không	☐ Có bổ sung cho Báo cáo số..... ngày..... ☐ Có thay thế cho Báo cáo số..... ngày.....	
Phần I	THÔNG TIN VỀ ĐỐI TƯỢNG BÁO CÁO	
1. Thông tin về đối tượng báo cáo*		
a. Tên đối tượng báo cáo:		
b. Mã đối tượng báo cáo (nếu có):		
c. Địa chỉ (số nhà, đường/phố):		
Phường/Xã:	Tỉnh/Thành phố:	Quốc gia:
d. Điện thoại:		
đ. Tên điểm phát sinh giao dịch:		
e. Địa chỉ điểm phát sinh giao dịch:		
Phường/Xã:	Tỉnh/Thành phố:	Quốc gia:
g. Điện thoại:		
h. Địa chỉ email của đơn vị:		
2. Thông tin về người chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền và người lập báo cáo		
2.1. Thông tin về người chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền *		
a. Họ và tên:		
b. Điện thoại nơi làm việc:	c. Điện thoại di động:	
d. Chức vụ:		

2.2. Thông tin về người lập báo cáo*		
a. Họ và tên:		
b. Điện thoại nơi làm việc:	c. Điện thoại di động:	
d. Bộ phận công tác:		
Phần II	THÔNG TIN VỀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC THỰC HIỆN GIAO DỊCH ĐÁNG NGỜ	
1. Thông tin về cá nhân thực hiện giao dịch		
☐ Khách hàng đã và đang sử dụng dịch vụ, sản phẩm do tổ chức kinh doanh chứng khoán cung cấp ☐ Khác (các trường hợp tổ chức kinh doanh chứng khoán chưa có đầy đủ thông tin theo yêu cầu về cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch đáng ngờ)		
a. Họ và tên*:		
b. Ngày, tháng, năm sinh*:		
c. Độ tuổi:		
☐ Dưới 20 tuổi	☐ Từ 20 tuổi đến dưới 30 tuổi	☐ Từ 30 tuổi đến dưới 40 tuổi
☐ Từ 40 tuổi đến dưới 50 tuổi	☐ Từ 50 tuổi trở lên	
d. Giới tính:		
☐ Nam	☐ Nữ	☐ Khác
đ. Quốc tịch*:		
☐ Việt Nam	☐ Nước ngoài: (tên quốc gia.....)	☐ Không quốc tịch
e. Nghề nghiệp*:		
☐ Công chức/viên chức	☐ Học sinh/sinh viên	☐ Giáo viên
☐ Nội trợ	☐ Tiểu thương	☐ Kỹ sư
☐ Công nhân	☐ Nông dân	☐ Hưu trí
☐ Lao động tự do	☐ Nhân viên văn phòng	☐ Khác
g. Chức vụ/vị trí việc làm:		
h. Địa chỉ đăng ký thường trú*:		
Phường/Xã:	Tỉnh/Thành phố:	Quốc gia:
i. Nơi ở hiện tại*:		
Phường/Xã:	Tỉnh/Thành phố:	Quốc gia:

k. Thông tin định danh cá nhân*:				
☐ CMTND ☐ CCCD ☐ Thẻ căn cước ☐ Hộ chiếu ☐ Định danh cá nhân ☐ Khác	Số:	Ngày cấp:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:
☐ Thị thực nhập cảnh:				
Số thị thực:	Ngày cấp:	Ngày hết hạn:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:
☐ Giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế/thẻ cư trú:				
Số thẻ:	Ngày cấp:	Ngày hết hạn:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:
l. Số điện thoại liên lạc*:				
m. Số hợp đồng bất động sản có liên quan giao dịch đáng ngờ*:				
n. Loại bất động sản:				
☐ Nhà cấp I	☐ Nhà cấp II	☐ Nhà cấp III	☐ Nhà cấp IV	
☐ Chung cư	☐ Đất thổ cư	☐ Đất ruộng	☐ Khác	
o. Ngày hợp đồng có hiệu lực:				
p. Hình thức thanh toán hợp đồng:				
☐ Tiền mặt		☐ Chuyển khoản		
q. Phương thức thanh toán hợp đồng:				
☐ Thanh toán 1 lần	☐ Thanh toán nhiều lần	☐ Khác (ghi rõ)		
r. Số tài khoản ngân hàng:				
s. Ngân hàng mở tài khoản:				
2. Thông tin về tổ chức thực hiện giao dịch ☐ Khách hàng đã và đang sử dụng dịch vụ, sản phẩm do tổ chức kinh doanh chứng khoán cung cấp ☐ Khác (các trường hợp tổ chức kinh doanh chứng khoán chưa có đầy đủ thông tin theo yêu cầu về cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch đáng ngờ)				
2.1. Thông tin về tổ chức				

a. Tên đầy đủ của tổ chức*:		
b. Tên tiếng nước ngoài (nếu có):		
c. Tên viết tắt (nếu có):		
d. Địa chỉ*:		
Phường/Xã:	Tỉnh/Thành phố:	Quốc gia:
đ. Giấy phép thành lập số:	Ngày cấp:	Nơi cấp:
e. Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế*:	Ngày cấp:	Nơi cấp:
g. Ngành nghề kinh doanh chính:		
h. Số điện thoại liên lạc*:		
i. Địa chỉ trang thông tin điện tử của doanh nghiệp (tổ chức):		
k. Số hợp đồng bất động sản có liên quan giao dịch đáng ngờ*:		
n. Loại bất động sản:		
☐ Nhà cấp I	☐ Nhà cấp II	☐ Nhà cấp III
☐ Nhà cấp IV	☐ Chung cư	☐ Đất thổ cư
☐ Đất ruộng	☐ Khác	
o. Ngày hợp đồng có hiệu lực:		
p. Hình thức thanh toán hợp đồng:		
☐ Tiền mặt		
☐ Chuyển khoản		
q. Phương thức thanh toán hợp đồng:		
☐ Thanh toán 1 lần	☐ Thanh toán nhiều lần	☐ Khác (ghi rõ)
r. Số tài khoản ngân hàng:		
s. Ngân hàng mở tài khoản:		
2.2. Thông tin về người đại diện theo pháp luật của tổ chức*		
a. Họ và tên:		
b. Ngày, tháng, năm sinh:		
c. Quốc tịch:		
☐ Việt Nam	☐ Nước ngoài: (tên quốc gia.....)	☐ Không quốc tịch
d. Nghề nghiệp:		
☐ Công chức/viên chức	☐ Học sinh/sinh viên	☐ Giáo viên
☐ Bác sĩ	☐ Nội trợ	☐ Tiểu thương
☐ Kỹ sư	☐ Công nhân	☐ Nông dân
☐ Hưu trí		

☐ Lao động tự do ☐ Nhân viên văn phòng ☐ Khác												
đ. Địa chỉ đăng ký thường trú:												
Phường/Xã:		Tỉnh/Thành phố:		Quốc gia:								
e. Nơi ở hiện tại:												
Phường/Xã:		Tỉnh/Thành phố:		Quốc gia:								
g. Thông tin định danh cá nhân:												
☐ CMTND ☐ CCCD ☐ Thẻ căn cước ☐ Hộ chiếu ☐ Định danh cá nhân ☐ Khác	Số:	Ngày cấp:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:								
☐ Thị thực nhập cảnh:												
Số thị thực:	Ngày cấp:	Ngày hết hạn:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:								
h. Số điện thoại liên lạc:												
3. Thông tin về chủ sở hữu hưởng lợi												
<i>3.1. Thông tin về chủ sở hữu hưởng lợi của cá nhân thực hiện giao dịch</i>												
<i>Thông tin về chủ sở hữu hưởng lợi</i> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;"><i>Danh sách cá nhân thực hiện giao dịch</i></td> <td style="width: 25%;"><i>Trùng với cá nhân thực hiện giao dịch (đánh dấu x)</i></td> <td style="width: 25%;"><i>Trùng với cá nhân đã được khai báo tại mục 1, 2.2</i></td> <td style="width: 25%;"><i>Khác (chủ sở hữu hưởng lợi khác với cá nhân được khai báo tại mục 1, 2.2)</i></td> </tr> <tr> <td><i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i></td> <td></td> <td><i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i></td> <td><i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i></td> </tr> </table>					<i>Danh sách cá nhân thực hiện giao dịch</i>	<i>Trùng với cá nhân thực hiện giao dịch (đánh dấu x)</i>	<i>Trùng với cá nhân đã được khai báo tại mục 1, 2.2</i>	<i>Khác (chủ sở hữu hưởng lợi khác với cá nhân được khai báo tại mục 1, 2.2)</i>	<i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i>		<i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i>	<i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i>
<i>Danh sách cá nhân thực hiện giao dịch</i>	<i>Trùng với cá nhân thực hiện giao dịch (đánh dấu x)</i>	<i>Trùng với cá nhân đã được khai báo tại mục 1, 2.2</i>	<i>Khác (chủ sở hữu hưởng lợi khác với cá nhân được khai báo tại mục 1, 2.2)</i>									
<i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i>		<i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i>	<i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i>									
<i>3.2. Thông tin về chủ sở hữu hưởng lợi của tổ chức thực hiện giao dịch</i>												

<i>Danh sách tổ chức thực hiện giao dịch</i>	<i>Thông tin về chủ sở hữu hưởng lợi</i>	
	<i>Trùng với cá nhân đã được khai báo tại mục 1, 2.2</i>	<i>Khác (chủ sở hữu hưởng lợi khác với cá nhân được khai báo tại mục 1, 2.2</i>
<i>Tên đầy đủ của tổ chức; Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế</i>	<i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i>	<i>Họ và tên; Số giấy tờ định danh cá nhân</i>
<i>Điền các thông tin bên dưới (từ a đến l) trong trường hợp chủ sở hữu hưởng lợi khác với cá nhân được khai báo tại mục 1, 2.2:</i>		
a. Họ và tên*:		
b. Ngày, tháng, năm sinh*:		
c. Độ tuổi: ☐ Dưới 20 tuổi ☐ Từ 20 tuổi đến dưới 30 tuổi ☐ Từ 30 tuổi đến dưới 40 tuổi ☐ Từ 40 tuổi đến dưới 50 tuổi ☐ Từ 50 tuổi trở lên		
d. Giới tính*: ☐ Nam ☐ Nữ ☐ Khác		
đ. Quốc tịch*: ☐ Việt Nam ☐ Nước ngoài: (tên quốc gia.....) ☐ Không quốc tịch		
e. Nghề nghiệp*: ☐ Công chức/viên chức ☐ Học sinh/sinh viên ☐ Giáo viên ☐ Bác sĩ ☐ Nội trợ ☐ Tiểu thương ☐ Kỹ sư ☐ Công nhân ☐ Nông dân ☐ Hưu trí ☐ Lao động tự do ☐ Nhân viên văn phòng ☐ Khác		
g. Chức vụ/vị trí việc làm:		
h. Địa chỉ đăng ký thường trú*:		
Phường/Xã:	Tỉnh/Thành phố:	Quốc gia:
i. Nơi ở hiện tại*:		
Phường/Xã:	Tỉnh/Thành phố:	Quốc gia:

k. Thông tin định danh cá nhân*:				
☐ CMTND ☐ CCCD ☐ Thẻ căn cước ☐ Hộ chiếu ☐ Định danh cá nhân ☐ Khác	Số:	Ngày cấp:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:
☐ Thị thực nhập cảnh:				
Số thị thực:	Ngày cấp:	Ngày hết hạn:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:
☐ Giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế/thẻ cư trú:				
Số thẻ:	Ngày cấp:	Ngày hết hạn:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:
1. Số điện thoại liên lạc*:				
4. Thông tin khác bổ sung				
Phần III	THÔNG TIN VỀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN GIAO DỊCH ĐÁNG NGỜ			
1. Thông tin về cá nhân liên quan đến giao dịch (người mua/người bán bất động sản...)				
a. Họ và tên:				
b. Ngày, tháng, năm sinh:				
c. Quốc tịch:				
☐ Việt Nam ☐ Nước ngoài: (tên quốc gia.....) ☐ Không quốc tịch				
d. Nghề nghiệp:				
☐ Công chức/viên chức ☐ Học sinh/sinh viên ☐ Giáo viên ☐ Bác sĩ ☐ Nội trợ ☐ Tiểu thương ☐ Kỹ sư ☐ Công nhân ☐ Nông dân ☐ Hưu trí ☐ Lao động tự do ☐ Nhân viên văn phòng ☐ Khác				
đ. Chức vụ/vị trí việc làm:				
e. Địa chỉ đăng ký thường trú:				
Phường/Xã:		Tỉnh/Thành phố:	Quốc gia:	
g. Nơi ở hiện tại:				

Phường/Xã:		Tỉnh/Thành phố:		Quốc gia:	
i. Thông tin định danh cá nhân:					
☐ CMTND ☐ CCCD ☐ Thẻ căn cước ☐ Hộ chiếu ☐ Định danh cá nhân ☐ Khác	Số:	Ngày cấp:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:	
☐ Thị thực nhập cảnh:					
Số thị thực:	Ngày cấp:	Ngày hết hạn:	Cơ quan có thẩm quyền cấp:	Nơi cấp:	
k. Số điện thoại liên lạc:					
2. Thông tin về tổ chức có liên quan tới giao dịch					
a. Tên đầy đủ của tổ chức:					
b. Tên tiếng nước ngoài (nếu có):					
c. Tên viết tắt (nếu có):					
d. Địa chỉ:					
Phường/Xã:		Tỉnh/Thành phố:		Quốc gia:	
e. Giấy phép thành lập số:		Ngày cấp:		Nơi cấp:	
g. Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế:		Ngày cấp:		Quốc gia cấp:	
h. Ngành nghề kinh doanh chính:					
i. Số điện thoại liên lạc:					
3. Thông tin khác bổ sung					
Phần IV			THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH ĐÁNG NGỜ		
1. Loại báo cáo giao dịch đáng ngờ*					
☐ a) Báo cáo giao dịch đáng ngờ theo điểm a khoản 1 Điều 26 Luật Phòng, chống rửa tiền					
☐ b) Báo cáo giao dịch đáng ngờ theo điểm b khoản 1 Điều 26 Luật Phòng, chống rửa tiền					
☐ b1) Nếu có, đề nghị ghi rõ theo khoản nào của các Điều 27, 28, 29, 30, 31, 32 và 33 Luật Phòng, chống rửa tiền: khoản Điều Luật Phòng, chống rửa tiền.					

☐ b2) Dấu hiệu đáng ngờ khác do đối tượng báo cáo tự xác định:

☐ c) Báo cáo giao dịch đáng ngờ về tài trợ khủng bố khi có căn cứ để nghi ngờ hoặc phát hiện các bên liên quan đến giao dịch thuộc Danh sách đen hoặc có dấu hiệu đáng ngờ khác về tài trợ khủng bố do đối tượng báo cáo tự xác định

☐ d) Báo cáo giao dịch đáng ngờ về tài trợ phổ biến vũ khí hủy diệt hàng loạt khi có căn cứ để nghi ngờ hoặc phát hiện các bên liên quan đến giao dịch thuộc Danh sách đen hoặc có dấu hiệu đáng ngờ khác về tài trợ phổ biến vũ khí hủy diệt hàng loạt do đối tượng báo cáo tự xác định

2. Thông tin về giao dịch đáng ngờ*

2.1. Trạng thái của giao dịch đáng ngờ

☐ a) Giao dịch đã được thực hiện

☐ b) Giao dịch chưa được thực hiện

2.2. Thông tin về giao dịch đáng ngờ (trong trường hợp giao dịch đã được thực hiện)

a) Thời gian giao dịch: từ ngày.... đến ngày....

b) Tổng số tiền giao dịch:(VND)

c) Mô tả bằng thông tin liên quan đến mua, bán bất động sản của cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch (trong trường hợp tài khoản của khách hàng có phát sinh giao dịch):

STT	Danh mục loại BĐS mua vào	Tổng số tiền giao dịch	Tổng số lần thanh toán mua BĐS	Thời gian giao dịch	Danh mục loại BĐS bán ra	Tổng số tiền giao dịch	Tổng số lần thanh toán bán BĐS	Thời gian giao dịch
		Tổng	Tổng			Tổng	Tổng	

3. Mô tả, phân tích chi tiết lý do báo cáo giao dịch đáng ngờ theo dấu hiệu nêu tại mục 1 và 2 nêu trên:

.....

4. Cơ sở hợp lý để nghi ngờ*:

a) Cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch liên quan đến các dấu hiệu nêu trên được xác định từ việc xem xét, thu thập và phân tích thông tin theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Luật Phòng, chống rửa tiền:

- Thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc xác định bị can, bị cáo, người bị kết án:

- Cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch là tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu, quyền kiểm soát của bị can, bị cáo, người bị kết án đó:

.....

b) Hoặc cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch liên quan đến các dấu hiệu nêu trên được xác định từ việc xem xét, thu thập và phân tích thông tin theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 Luật Phòng, chống rửa tiền (kết quả phân tích, đánh giá của đối tượng báo cáo đối với khách hàng, giao dịch phải báo cáo):

c) Hoặc căn cứ để nghi ngờ/phát hiện các bên liên quan đến giao dịch thuộc Danh sách đen hoặc cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch liên quan đến các dấu hiệu đáng ngờ khác do đối tượng báo cáo tự xác định về tài trợ khủng bố:

d) Hoặc căn cứ để nghi ngờ/phát hiện các bên liên quan đến giao dịch thuộc Danh sách đen hoặc cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch liên quan đến các dấu hiệu đáng ngờ khác do đối tượng báo cáo tự xác định về tài trợ phổ biến vũ khí hủy diệt hàng loạt:

5. Nhận định về loại tội phạm có thể liên quan đến giao dịch đáng ngờ*

(i) Tội khủng bố/Tội tài trợ khủng bố

(ii) Tội rửa tiền

(iii) Tội phạm nguồn của tội rửa tiền (có thể chọn nhiều)

STT

Tội phạm nguồn của tội rửa tiền

- 1 Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản
- 2 Tội mua bán trái phép chất ma túy
- 3 Tội tham ô tài sản
- 4 Tội nhận hối lộ
- 5 Tội lạm dụng chức vụ, quyền hạn chiếm đoạt tài sản
- 6 Tội trốn thuế
- 7 Tội mua bán người
- 8 Tội buôn lậu
- 9 Tội vận chuyển trái phép hàng hóa, tiền tệ qua biên giới
- 10 Tội đánh bạc
- 11 Tội tổ chức đánh bạc
- 12 Tội phạm có tổ chức, tội phạm xuyên quốc gia
- 13 Tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản
- 14 Nhóm tội phạm về chứng khoán: Tội cố ý công bố thông tin sai lệch hoặc che giấu thông tin trong hoạt động chứng khoán

15	Nhóm tội phạm về chứng khoán: Tội sử dụng thông tin nội bộ để mua bán chứng khoán
16	Nhóm tội phạm về chứng khoán: Tội làm giả tài liệu trong hồ sơ chào bán, niêm yết chứng khoán
17	Nhóm tội phạm về chứng khoán: Tội thao túng thị trường chứng khoán
18	Tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự
19	Tội sản xuất, buôn bán hàng giả
20	Nhóm tội cướp hoặc trộm cắp tài sản: Tội cướp tài sản
21	Nhóm tội cướp hoặc trộm cắp tài sản: Tội cướp giật tài sản,
22	Nhóm tội cướp hoặc trộm cắp tài sản: Tội trộm cắp tài sản
23	Tội bắt cóc nhằm chiếm đoạt tài sản
24	Tội sản xuất, buôn bán vận chuyển hàng cấm
25	Nhóm tội làm tiền giả và công cụ chuyển nhượng giả
26	Tội cướp biển
27	Tội vi phạm quy định về bảo vệ động vật hoang dã
28	Khác... (điền thông tin là tội phạm theo điều khoản được quy định trong Bộ luật Hình sự hiện hành)
6. Ngày phát hiện giao dịch đáng ngờ*:	
Phần V	NHỮNG CÔNG VIỆC ĐÃ XỬ LÝ LIÊN QUAN ĐẾN GIAO DỊCH ĐÁNG NGỜ
Liệt kê cụ thể những công việc đã thực hiện liên quan đến việc xử lý báo cáo giao dịch đáng ngờ - Từ chối thực hiện giao dịch; - Chấm dứt thiết lập giao dịch với khách hàng; - Giám sát sau giao dịch; - Đưa vào hệ thống cảnh báo của đối tượng báo cáo; - Đã có công văn của đối tượng báo cáo gửi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (số công văn, ngày công văn, đơn vị tiếp nhận); - Đã có công văn của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu đối tượng báo cáo cung cấp thông tin, tài liệu (số công văn, ngày công văn, đơn vị phát hành công văn) và công văn của đối tượng báo cáo cung cấp thông tin phản hồi (số công văn, ngày công văn, đơn vị tiếp nhận);	

- Công việc khác	
Phần VI	TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM
- Hồ sơ giao dịch mua, bán bất động sản của cá nhân/tổ chức thực hiện giao dịch và liên quan đến giao dịch; - Minh họa bằng sơ đồ dòng tiền mua, bán bất động sản (bắt buộc trong trường hợp giao dịch đã được thực hiện) - Minh họa bằng sơ đồ mối quan hệ giữa các cá nhân, tổ chức được nêu trong báo cáo (nếu có). - Kết quả phân tích, đánh giá cuối cùng của đối tượng báo cáo đối với khách hàng, giao dịch phải báo cáo; - Thông tin, tài liệu khác có liên quan đến giao dịch đáng ngờ được thể hiện ở phần mô tả, phân tích chi tiết lý do giao dịch đáng ngờ.	

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO*
(Ký, ghi rõ họ tên)

NGƯỜI KIỂM SOÁT*
(Ký, ghi rõ họ tên)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP*
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

HƯỚNG DẪN ĐIỀN BÁO CÁO GIAO DỊCH ĐÁNG NGỜ:

Tất cả các trường có dấu (*) là thông tin bắt buộc, không được để trống.

Phần I:

(1b): Mã đối tượng báo cáo do Bộ Xây dựng hướng dẫn (nếu có).

(1h): Chỉ rõ 01 thư điện tử (email) đại diện chung của đối tượng báo cáo để nhận thông tin trao đổi từ Cục Phòng, chống rửa tiền - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

(2.1a): Ghi đầy đủ họ, tên đệm, tên của người chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền tại đơn vị bằng chữ thường, có dấu.

(2.2a): Ghi đầy đủ họ, tên đệm, tên của người lập báo cáo bằng chữ thường, có dấu.

Phần II:

Trường hợp lựa chọn “Khách hàng đã và đang sử dụng dịch vụ, sản phẩm do tổ chức kinh doanh bất động sản cung cấp” thì các trường có dấu (*) là thông tin bắt buộc, không được để trống.

Trường hợp lựa chọn “Khác (các trường hợp tổ chức kinh doanh bất động sản chưa có đầy đủ thông tin theo yêu cầu về cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch đáng ngờ):” điền các thông tin tổ chức kinh doanh bất động sản thu thập được.

(1): Áp dụng cho khách hàng cá nhân (để trống nếu khách hàng là tổ chức).

(1a): Ghi đầy đủ họ, tên đệm, tên của cá nhân thực hiện giao dịch bằng chữ thường, có dấu

(1b): Ghi rõ ngày, tháng, năm sinh.

(1c): Xác định độ tuổi tính theo năm sinh của khách hàng đến thời điểm báo cáo.

(1d): Trường hợp không xác định được giới tính của khách hàng là nam hay nữ thì chọn vào ô “khác”.

(1h) : Điền thông tin đối với khách hàng cá nhân có quốc tịch là người Việt Nam.

(1i):

- Điền thông tin này khi khách hàng cá nhân có quốc tịch là người Việt Nam có địa chỉ nơi ở hiện tại khác với địa chỉ đăng ký thường trú.

- Điền thông tin địa chỉ của các khách hàng theo quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 10 Luật Phòng, chống rửa tiền.

(1k): Có thể chọn một hoặc nhiều giấy tờ định danh cá nhân và điền đầy đủ thông tin đối với mỗi loại giấy tờ tương ứng.

(2): Áp dụng cho khách hàng là tổ chức (để trống nếu là khách hàng cá nhân). Trường hợp có nhiều tổ chức thực hiện giao dịch đáng ngờ thì chèn thêm các trường chi tiết tương ứng với mỗi tổ chức.

(2.1b): Để trống nếu tổ chức không có tên nước ngoài tương ứng.

(2.2a): Ghi đầy đủ họ, tên đệm, tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức bằng chữ thường, có dấu.

(2.2b): Ghi rõ ngày, tháng, năm sinh.

(2.2đ): Điền thông tin đối với khách hàng cá nhân có quốc tịch là người Việt Nam.

(2.2e):

- Điền thông tin này khi khách hàng cá nhân có quốc tịch là người Việt Nam có địa chỉ nơi ở hiện tại khác với địa chỉ đăng ký thường trú.

- Điền thông tin địa chỉ của các khách hàng theo quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 10 Luật Phòng, chống rửa tiền.

(2.2g): Có thể chọn một hoặc nhiều giấy tờ định danh cá nhân và điền đầy đủ thông tin đối với mỗi loại giấy tờ tương ứng.

(3): Trường hợp nhiều chủ sở hữu hưởng lợi khác, đối tượng báo cáo chèn thêm đầy đủ các trường thông tin từ a đến l đối với mỗi chủ sở hữu hưởng lợi khác.

Phần III:

- Không bắt buộc trong trường hợp đối tượng báo cáo không có thông tin về cá nhân, tổ chức có liên quan tới giao dịch đáng ngờ (đối tác).

- Trong trường hợp đối tượng báo cáo có thông tin về cá nhân, tổ chức có liên quan tới giao dịch đáng ngờ: chỉ cần điền vào các trường có thông tin, không bắt buộc phải điền đầy đủ vào tất cả các trường thông tin.

Phần IV:

(1a): Nếu có phát sinh, phải đảm bảo hai yếu tố:

- Biết giao dịch được thực hiện theo yêu cầu của bị can, bị cáo, người bị kết án thông qua thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Và có cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch là tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu, quyền kiểm soát của bị can, bị cáo, người bị kết án đó.

(1b1): Nếu có phát sinh, ghi rõ nội dung giao dịch đáng ngờ có liên quan đến điều, khoản nào của Luật Phòng, chống rửa tiền.

(1b2): Nếu có phát sinh, ghi rõ nội dung dấu hiệu đáng ngờ có liên quan đến rửa tiền.

(1c): Nếu có phát sinh, phải đảm bảo có căn cứ để nghi ngờ/phát hiện các bên liên quan đến giao dịch thuộc Danh sách đen hoặc có cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch liên quan đến các dấu hiệu đáng ngờ khác do đối tượng báo cáo tự xác định về tài trợ khủng bố.

(1d): Nếu có phát sinh, phải đảm bảo có căn cứ để nghi ngờ/phát hiện các bên liên quan đến giao dịch thuộc Danh sách đen hoặc có cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch liên quan đến các dấu hiệu đáng ngờ khác do đối tượng báo cáo tự xác định về tài trợ phổ biến vũ khí hủy diệt hàng loạt.

(2.1): Lựa chọn một trong hai trường hợp (a) hoặc (b).

(2.2): Bắt buộc điền thông tin trong trường hợp lựa chọn tại mục (2.1.) là (a).

(3): Mô tả cụ thể, rõ ràng và chi tiết nhất có thể về các dấu hiệu, nhân tố, tình huống bất thường dẫn tới việc đối tượng báo cáo nghi ngờ giao dịch và/hoặc tin rằng giao dịch có liên quan đến rửa tiền (Mô tả tổng quan về khách hàng và giao dịch của khách hàng; từ đó làm rõ, nêu bật các dấu hiệu, nhân tố, tình huống bất thường).

(5): Loại tội phạm có thể liên quan đến giao dịch đáng ngờ (đối tượng báo cáo có thể lựa chọn nhiều loại tội phạm): Nhận định về loại tội phạm nguồn tại mục này là hoạt động đánh giá, dự đoán dựa trên các dấu hiệu đáng ngờ được mô tả trong báo cáo nhằm cung cấp thông tin ban đầu cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(6): Ngày phát hiện giao dịch đáng ngờ theo khoản 2 Điều 37 Luật Phòng, chống rửa tiền.

Phần V: Mô tả cụ thể những công việc đã thực hiện liên quan đến việc xử lý báo cáo giao dịch đáng ngờ.

Phần VI: Các hồ sơ, tài liệu có liên quan, cần có bảng danh mục hồ sơ, tài liệu liệt kê: số thứ tự; loại hồ sơ, tài liệu gắn với tên tổ chức, cá nhân có liên quan; số lượng trang tương ứng với loại hồ sơ, tài liệu; tình trạng tài liệu (bản chụp hay sao y bản chính hay bản mềm).

Phần ký tên:

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO: theo quy định của Luật Phòng, chống rửa tiền, đơn vị báo cáo và chịu trách nhiệm với báo cáo phải là đối tượng báo cáo (hội sở) nên NGƯỜI LẬP BÁO CÁO là cán bộ tại hội sở. Trường hợp, đối tượng báo cáo ủy quyền cho chi nhánh hoặc phòng giao dịch lập báo cáo thì NGƯỜI LẬP BÁO CÁO là cán bộ của chi nhánh/Phòng giao dịch, tuy nhiên, việc này phải quy định trong Quy định nội bộ của đơn vị và đối tượng báo cáo (hội sở) phải là đơn vị chịu trách nhiệm về báo cáo.

NGƯỜI KIỂM SOÁT: là trưởng phòng hoặc trưởng bộ phận kiểm soát trực tiếp báo cáo giao dịch đáng ngờ.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP: Người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền hợp pháp đối với đối tượng báo cáo là tổ chức. Cá nhân hoặc người được cá nhân ủy quyền đối với đối tượng báo cáo là cá nhân. Người được ủy quyền phải là người được quy định tại khoản 9a Điều 5 Thông tư này hoặc là người thuộc bộ phận chuyên trách (tổ, phòng, ban), bộ phận phụ trách hoặc người phụ trách tại trụ sở chính được quy định tại khoản 9b Điều 5 Thông tư này.

Lưu ý:

(i) Biểu mẫu này áp dụng cho đối tượng báo cáo báo cáo giao dịch đáng ngờ cho Cục Phòng, chống rửa tiền - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. *Không gửi biểu mẫu này cho cơ quan có thẩm quyền khác.*

(ii) Các cá nhân, tổ chức được nêu trong cùng một báo cáo giao dịch đáng ngờ phải có mối liên hệ với nhau và thể hiện trong phần mô tả, phân tích chi tiết lý do giao dịch đáng ngờ.